

Konsep *Land Sharing* Sebagai Alternatif Penataan Permukiman Nelayan di Kelurahan Gunung Anyar Tambak Surabaya

Rivina Yukeiko dan Dian Rahmawati ST. MT

Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111 Indonesia

e-mail: d_rahmawati@urplan.its.ac.id

Abstrak— Permukiman nelayan di Gunung Anyar Tambak termasuk kawasan kumuh di Surabaya. Kekumuhan permukiman nelayan ditunjukkan dengan struktur bangunan dari kayu dan asbes, luas rata-rata 6m², dan tata letak bangunan yang tidak teratur. Urgensi dari penataan permukiman kumuh adalah dampak-dampak yang ditimbulkan adanya permukiman kumuh dari segi lingkungan, kesehatan, dan keamanan, sehingga perlu penataan yang sesuai. Penelitian ini melalui tiga tahap analisis. Tahap pertama dengan analisis statistik deskriptif dan mapping untuk menganalisis karakteristik permukiman nelayan di permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak. Tahap kedua menggunakan teknik analisis RRA (*Rapid Rural Assessment*) untuk menganalisis faktor-faktor yang berpengaruh dalam penerapan konsep *land sharing* di permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak. Selanjutnya perumusan arahan penataan permukiman nelayan dengan konsep *land sharing* dengan analisis deskriptif. Hasil penelitian ini yaitu membagi lahan atas kesepakatan pemilik lahan dan penghuni lahan, 60% untuk pemilik lahan dan 40% untuk penghuni lahan, atau 70% untuk pemilik lahan dan 30% untuk penghuni lahan. Rekonstruksi bangunan non permanen dengan pola permukiman grid. Kepadatan bangunan permukiman nelayan direncanakan tetap 85 bangunan/Ha. Kondisi fisik bangunan permukiman dibangun sesuai kemampuan finansial pemilik lahan. Status kepemilikan lahan terdiri dari dibeli secara kredit atau sewa yang dibayar perbulan.

Kata Kunci— konsep *land sharing*, penataan permukiman, permukiman nelayan.

I. PENDAHULUAN

PERMUKIMAN nelayan Kelurahan Gunung Anyar Tambak terletak di RT 1, RW 1 dengan luas wilayah 4.800 m². Pada dokumen RDTRK UP. Rungkut Tahun 2010-2030, juga dipaparkan bahwa perencanaan permukiman difokuskan pada perbaikan kawasan seperti penataan permukiman nelayan kumuh di Kelurahan Gunung Anyar Tambak. Selain itu, permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak tergolong rumah dengan kepadatan tinggi dengan kekumuhan yang membutuhkan penataan [1].

Kondisi fisik permukiman nelayan, terdiri dari fisik bangunan berupa dinding dari anyaman bambu dan lantai berupa tanah, dengan luas rata-rata bangunan 6 m². Terdapat 40 persil lahan di permukiman nelayan dan jumlah bangunan 70 rumah. Tata letak bangunan tidak teratur dan permukiman berada di sekitar Kali Perbatasan [1]. Status lahan di permukiman nelayan yaitu Petok D dan beberapa penghuni

menempati lahan bukan milik pribadi. Kondisi perkampungan nelayan Gunung Anyar Tambak terletak di gang sempit, sehingga mengganggu aksesibilitas ke permukiman. Beberapa masyarakat masih belum memiliki MCK pribadi dan memenuhi kebutuhan MCK di Kali Perbatasan. Pemenuhan kebutuhan air bersih, 18 KK menggunakan air sumur keruh dan berbau [1].

Jumlah penduduk yang menghuni di permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak berjumlah 327 jiwa, dan 63 penduduk berprofesi sebagai nelayan. Jumlah kepala keluarga (KK) yang mendiami permukiman nelayan terdiri dari 40 KK, dimana masih tergolong tahapan keluarga sejahtera (KS) I dan II. [2]. Kekumuhan di permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak ditunjukkan dengan tidak teraturnya tata letak bangunan, dan buruknya kondisi sarana dan prasarana sehingga dibutuhkan lahan untuk prasarana umum, maka dari itu salah satu konsep penataan permukiman kumuh yang dapat digunakan adalah konsep *land sharing*. Model *land sharing* dilaksanakan dengan cara menata kembali di atas lahan dengan status lahan yang masih didominasi milik masyarakat. Masyarakat akan mendapatkan kembali lahannya dengan luasan yang sama, sebagaimana selama ini dihuni secara sah [3]. Konsep *land sharing* dipilih untuk arahan penataan permukiman nelayan di Kelurahan Gunung Anyar Tambak karena tata letak bangunan permukiman yang tidak berpola, status kepemilikan lahan jelas, dan rendahnya ketersediaan lahan untuk memenuhi prasarana dan sarana dasar.

Tujuan penelitian ini yaitu merumuskan arahan penataan permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak dengan konsep *land sharing*. Tiga tahapan yang dialai dalam mencapai tujuan tersebut, yaitu pertama menganalisis karakteristik permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak, tahap kedua menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi dalam penerapan konsep *land sharing* di permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak. Tahap ketiga yaitu merumuskan arahan penataan permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak dengan konsep *land sharing*.

II. METODE ANALISA

Perumusan arahan penataan permukiman nelayan dengan konsep *land sharing* dilaksanakan melalui tiga metode analisa, yaitu :

1. Menganalisis karakteristik permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak.

Analisis karakteristik permukiman nelayan dilaksanakan dengan metode statistik deskriptif. Sampling responden menggunakan *sensus sampling*. Proses *sensus sampling* digunakan untuk mengambil sampel dari masyarakat, yaitu 40 kepala keluarga yang tinggal di permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak. Data diperoleh dengan menyebarkan kuesioner kepada seluruh responden masyarakat nelayan perihal kondisi bangunan rumah di permukiman nelayan. Hasil dari statistik deskriptif berupa karakteristik masing-masing persil, kemudian dipetakan berdasarkan kesamaan karakteristik masing-masing persil lahan. Pengelompokan persil lahan ini dilaksanakan menggunakan perangkat lunak SPSS 17.0.

2. Menganalisis faktor yang berpengaruh dalam penerapan konsep *land sharing* di permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak.

Penataan yaitu kegiatan yang dilaksanakan dengan proses memilah dan mempelajari kesesuaian atau kecocokan antara faktor yang berpengaruh. Faktor-faktor yang berpengaruh dalam proses penataan dan hasil penataan bergantung pada kebutuhan manusia [4]. Responden dalam tahap ini diambil menggunakan *purposive sampling* melalui analisis stakeholder. Analisis stakeholder dilaksanakan dengan pemetaan tingkat kepentingan dan tingkat pengaruh dari masing-masing stakeholder. Dari hasil analisis stakeholder didapatkan kelompok stakeholder kunci yaitu dari Badan Perencanaan Pembangunan Kota Surabaya, Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya, Kelurahan Gunung Anyar Tambak Surabaya, pemilik lahan dan penghuni lahan di permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak.

Guna mencapai tahapan penelitian ini, dilaksanakan teknik analisis RRA (*Rapid Rural Assessment*). Dalam tahap ini, diawali dengan metode skoring setiap variabel yang berpengaruh. Selanjutnya variabel hasil dari skoring tersebut dianalisis dengan metode *theoretical descriptive* sehingga menjadi faktor-faktor yang berpengaruh dalam penerapan konsep *land sharing* di permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak.

3. Merumuskan arahan penataan permukiman nelayan dengan konsep *land sharing* di permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak

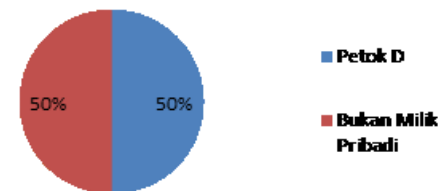
Perumusan arahan penataan permukiman nelayan dilaksanakan dengan menyebarkan kuesioner guna mengidentifikasi hasil kesepakatan mekanisme implementasi konsep *land sharing* antara pemilik dan penghuni lahan. Selanjutnya dirumuskan arahan secara deskriptif berdasarkan masing-masing aspek hasil dari kesepakatan antara pemilik dan penghuni lahan.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Menganalisis karakteristik permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak.

1. Kepemilikan Lahan

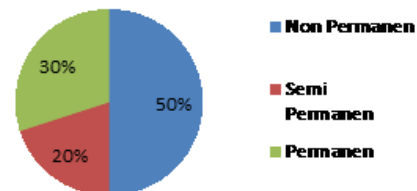
Status kepemilikan lahan di permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak yaitu 20 KK (50%) menempati lahan petok D, dan 20 KK (50%) sisanya menempati lahan berstatus petok D yang bukan milik pribadi yang menempati lahan.



Gambar. 1. Diagram Jumlah Status Kepemilikan Lahan di Permukiman Nelayan Kelurahan Gunung Anyar Tambak.

2. Kondisi Fisik Bangunan

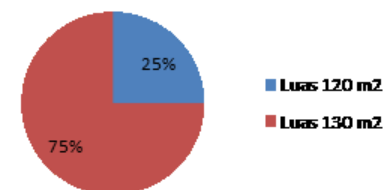
Jumlah rumah yang berada di RT 1 RW 1 yaitu 40 persil yang terdiri dari 70 rumah. Kondisi fisik bangunan permukiman nelayan terdiri dari rumah permanen, semi permanen, dan non permanen. dari 40 persil, sebanyak 20 persil (50%) dibangun rumah non permanen, 8 persil (20%) dibangun rumah semi permanen, dan 12 persil (30%) dibangun rumah permanen.



Gambar. 2. Diagram Jumlah Jenis Rumah di Permukiman Nelayan Kelurahan Gunung Anyar Tambak.

3. Luas Persil Lahan

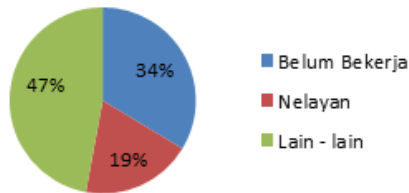
Luas persil lahan di permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak terdiri dari luas persil 120 m² dan 130 m². Sebanyak 75% persil lahan memiliki luas 130 m² dan sebanyak 25% memiliki luas 120 m².



Gambar. 3. Diagram Luas Persil Lahan di Permukiman Nelayan Kelurahan Gunung Anyar Tambak.

4. Mata Pencaharian Penduduk

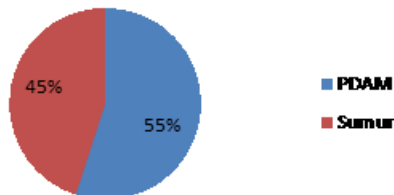
Data mata pencaharian digunakan untuk mengidentifikasi jumlah nelayan yang tinggal di Kelurahan Gunung Anyar Tambak. Jumlah nelayan yang mendiami permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak berjumlah 63 nelayan, atau 19% dari keseluruhan masyarakat.



Gambar. 4. Diagram Jumlah Mata Pencaharian Penduduk Permukiman Nelayan Gunung Anyar Tambak Tahun 2015

5. Sarana dan Prasarana Air Bersih

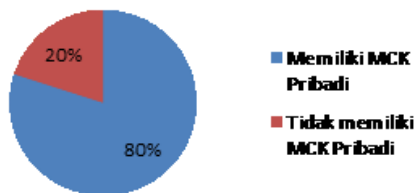
Kebutuhan air bersih untuk masyarakat yang tinggal di permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak dipenuhi melalui sumber air PDAM atau sumur. Sebanyak 22 rumah (55%) menggunakan air yang bersumber dari PDAM, sedangkan 18 rumah (45%) menggunakan air sumur.



Gambar. 5. Diagram Jumlah Sumber Air Bersih di Permukiman Nelayan Kelurahan Gunung Anyar Tambak

6. Sarana dan Prasarana Sanitasi

Sebagian besar penghuni permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak telah memiliki sanitasi pribadi, tetapi beberapa permukiman, khususnya rumah-rumah non permanen dan semi permanen masih memenuhi kebutuhan sanitasi dengan cara langsung ke sungai. Sebanyak 32 rumah (80%) telah memiliki sarana sanitasi (mandi, cuci, dan kakus) pribadi, sedangkan 8 rumah (20%) tidak memiliki MCK pribadi.



Gambar. 6. Diagram Jumlah Sumber Air Bersih di Permukiman Nelayan Kelurahan Gunung Anyar Tambak

Analisis selanjutnya dilaksanakan untuk mengelompokkan permukiman nelayan berdasarkan kesamaan karakteristik. Berdasarkan hasil analisis menggunakan SPSS, pengelompokkan terdiri dari dua kluster. Berikut anggota per kluster berdasarkan hasil SPSS.

Tabel 1.
Perbandingan Karakteristik Masing-masing Kluster Permukiman Nelayan Gunung Anyar Tambak

Karakteristik	Kluster 1	Kluster 2
Status Kepemilikan Lahan	Petok D	bukan milik pribadi non permanen
Kondisi Fisik Bangunan	permanen dan semi permanen	non permanen
Luas Persil Lahan	dominasi 130 m ²	dominasi 120 m ²
Kualitas Sanitasi	baik	buruk
Kualitas Air Bersih	baik	buruk

Sumber : Hasil Analisis, 2015

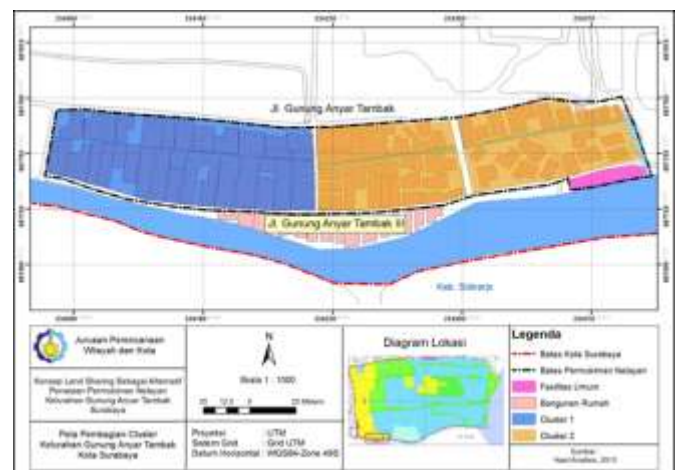
Deskripsi masing-masing kluster akan dipaparkan pada penjelasan berikut.

1. Kluster 1

Kluster 1 berada di sepanjang jalan Gunung Anyar Tambak III nomor 51 hingga 60, dan jalan Gunung Anyar Tambak nomor 31 hingga 40. Karakteristik bangunan didominasi bangunan permanen, Mayoritas penduduk tinggal di lahan dengan status petok D. Luas persil lahan didominasi 130 m². Prasarana dasar permukiman di kluster 1 seperti sarana sanitasi dan air bersih termasuk kategori baik. Semua rumah telah memiliki sarana sanitasi pribadi, dan air bersih bersumber dari pipa PDAM.

2. Kluster 2

Kluster 2 terletak di sepanjang jalan Gunung Anyar Tambak III nomor persil 61 hingga 70, dan di sepanjang jalan Gunung Anyar nomor persil 41-50. Karakteristik bangunan didominasi oleh bangunan non permanen dengan konstruksi papan atau gedek, seng, dan semen atau tanah. Penduduk di kluster 2 menempati lahan berstatus bukan milik pribadi, walaupun pernah melakukan pembayaran sewa, tetapi pembayaran dilaksanakan secara cuma-cuma dan tanpa perjanjian yang tertulis antara pemilik lahan dan penghuni. Luas persil lahan di kluster 2 didominasi oleh lahan seluas 120 m². Rumah belum memiliki sanitasi pribadi dan sumber air dari sumur. Sudah terdapat sarana sanitasi umum, tetapi penghuni lebih memilih untuk memenuhi kebutuhan sanitasi di sungai.



Gambar. 7. Peta pembagian kluster permukiman nelayan Kelurahan Gunung Anyar Tambak Surabaya.

B. Analisis Faktor-faktor yang Berpengaruh dalam Penerapan Konsep Land Sharing di Permukiman Nelayan Gunung Anyar Tambak

Dalam menganalisis faktor-faktor diawali dengan menskoring variabel-variabel terpilih dalam kajian pustaka yang berpengaruh dalam penelitian. Variabel-variabel yang digunakan yaitu tata letak bangunan, luas persil, kepadatan bangunan, kondisi bangunan, status kepemilikan lahan, tingkat pendapatan penduduk, ketersediaan sarana dan prasarana dasar permukiman nelayan, dan migrasi penduduk.

Tabel 2.

Hasil Skoring Variabel yang Berpengaruh dalam Penerapan Konsep Land Sharing

Variabel Penelitian	Tingkat Pengaruh		
	1	2	3
Tata letak bangunan	0%	0%	100%
Luas persil lahan	0%	0%	100%
Kepadatan bangunan	0%	0%	100%
Kondisi bangunan	0%	0%	100%
Status kepemilikan lahan	0%	0%	100%
Ketersediaan sarana dan prasarana dasar permukiman nelayan	33%	67%	0%
Migrasi penduduk	33%	67%	0%

Keterangan :

1 : Tidak Berpengaruh

2 : Netral

3 : Berpengaruh

Sumber : Hasil Analisis, 2015

Dari tabel 2 dapat dilihat bahwa terdapat beberapa variabel dengan skor 100%, variabel tersebut merupakan variabel yang memiliki pengaruh terhadap perumusan arahan dengan konsep *land sharing* di permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak. Selanjutnya variabel-variabel tersebut akan dirumuskan menjadi faktor-faktor. Perumusan variabel menjadi faktor menggunakan teknik analisis *theoretical descriptive*, berdasarkan kondisi eksisting, kajian pustaka, dan hasil wawancara dengan stakeholder.

1. Tata letak bangunan

Salah satu prasyarat penataan permukiman menggunakan *land sharing* yaitu tata letak bangunan yang tidak berpola [5]. Kondisi eksisting di permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak teridentifikasi bahwa tata letak bangunan tidak berpola. Sehingga dapat disimpulkan bahwa kondisi tata letak bangunan yang tidak berpola merupakan salah satu faktor yang berpengaruh dalam penerapan konsep *land sharing*. Faktor tata letak bangunan permukiman nelayan tidak berpola berpengaruh pada penerapan konsep *land sharing* di permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak

2. Luas persil

Dalam konsep *land sharing*, salah satu hal yang dipertimbangkan yaitu pembagian luas lahan, maka dari itu, harus diidentifikasi terlebih dahulu luas masing-masing persil. Luas persil di permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak rata-rata 130 m². Maka pembagian prosentase luas lahan menjadi salah satu faktor yang berpengaruh dalam penataan permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak. Faktor luas

persil dominan seluas 130 m² berpengaruh pada penerapan konsep *land sharing* di permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak

3. Kepadatan Bangunan

Syarat lain kesuksesan implementasi *land sharing* yaitu kepadatan bangunan rendah di lokasi. Kepadatan bangunan di permukiman nelayan tergolong kepadatan sedang, yaitu 85 bangunan/Ha. Maka dapat disimpulkan bahwa kepadatan bangunan merupakan salah satu faktor yang berpengaruh dalam penataan permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak. Faktor kepadatan bangunan 85 bangunan/Ha berpengaruh pada penerapan konsep *land sharing* di permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak.

4. Kondisi Bangunan

Dalam penerapan *land sharing* dilaksanakan rekonstruksi bangunan di lahan tersebut, maka biaya penggantian untuk rumah yang direkonstruksi juga diperhatikan. Kondisi bangunan di permukiman nelayan didominasi oleh bangunan non permanen, jadi nilai jual dari bangunan tersebut rendah. Maka dapat disimpulkan bahwa kondisi fisik bangunan merupakan salah satu faktor yang berpengaruh dalam penataan permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak. Faktor kondisi bangunan non permanen berpengaruh pada penerapan konsep *land sharing* di permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak.

5. Status Kepemilikan Lahan

Penerapan konsep *land sharing* berkaitan dengan kepemilikan lahan di lokasi studi. Sebelum dilaksanakan pembagian lahan, terlebih dahulu diidentifikasi kepemilikan lahan di lokasi studi. Status kepemilikan lahan di permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak didominasi oleh lahan petok D yang ditempati oleh penghuni lain, atau bukan milik pribadi penghuni. Maka dapat disimpulkan bahwa status kepemilikan lahan merupakan salah satu faktor yang berpengaruh dalam penataan permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak. Faktor kepemilikan lahan bukan milik pribadi berpengaruh pada penerapan konsep *land sharing* di permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak.

C. Arahan Penataan Permukiman Nelayan dengan konsep Land Sharing di Permukiman Nelayan Gunung Anyar Tambak

Arahan penataan permukiman nelayan dirumuskan berdasarkan hasil kajian pustaka mengenai konsep *land sharing*, hasil penjangkauan aspirasi masyarakat mengenai konsep *land sharing*, dan karakteristik permukiman nelayan. Karakteristik permukiman nelayan di klaster 1 yaitu didominasi oleh rumah permanen dan sisanya terdiri dari rumah semi permanen. Lahan-lahan berstatus petok D yang dihuni oleh pemilik lahan tersebut. Luas lahan dominan 130 m², dengan kepadatan bangunan 90 bangunan/Ha. Sedangkan karakteristik permukiman nelayan di klaster 2 yaitu didominasi oleh rumah non permanen, dimana lahan-lahan ditempati bukan oleh pemilik lahan. Luas lahan dominan 130 m², dengan kepadatan bangunan 85 bangunan/Ha. Dari karakteristik diatas,

disimpulkan bahwa mekanisme konsep *land sharing* paling cocok diterapkan di Klaster 2.

1. Tata letak bangunan

Berdasarkan kondisi faktual, tata letak bangunan di permukiman nelayan tidak berpola, maka dari itu arahan yang dirumuskan terkait aspek ini yaitu rekonstruksi bangunan permukiman dengan pola permukiman. Opsi rekonstruksi bangunan ini merupakan implementasi konsep *land sharing* guna mengatasi kekumuhan permukiman yang disebabkan oleh pola permukiman tidak berpola. Dalam contoh kasus-kasus sebelumnya, pada penerapan konsep *land sharing* untuk penataan permukiman, bangunan yang berdiri di atas lahan yang menjadi objek dalam *land sharing* selalu di rekonstruksi, agar proses pembagian lahan dapat berjalan dengan lancar [6]. Salah satu pola permukiman yang dianggap cocok untuk diterapkan di permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak adalah pola grid. Pola grid dipilih karena pola grid memiliki tingkat efisiensi yang tinggi dalam penggunaan ruang, karena anggapan bahwa umumnya bangunan berbentuk persegi [7].

2. Luas Persil Lahan

Arahan yang dirumuskan dalam aspek ini yaitu mekanisme pembagian lahan antara pemilik lahan dengan penghuni lahan. Prosentase pembagian lahan untuk konsep *land sharing* mengikuti studi-studi yang telah dikaji sebelumnya, dimana prosentase pembagian lahan yang umumnya digunakan adalah 60% untuk pemilik lahan dan 40% untuk penghuni lahan (pilihan 1) serta 70% untuk pemilik lahan dan 30% untuk penghuni lahan (pilihan 2) [8]. Hasil dari negosiasi menunjukkan, sebanyak 55% pemilik lahan memilih pembagian lahan 60% dan 40%. Pembagian lahan 60% dan 40% juga dipilih oleh 65% penghuni lahan. Sedangkan untuk pilihan 70% dan 30%, jumlah pemilik lahan yang memilih pilihan ini sebesar 45% dan penghuni lahan yang memilih pilihan ini sebesar 35%.

Tabel 3.

Kesepakatan Pembagian Luas Persil Lahan Permukiman Nelayan Gunung Anyar Tambak Surabaya

Kesepakatan	Pemilik Lahan	Penghuni Lahan
60% pemilik dan 40% penghuni	55%	65%
70% pemilik dan 30% penghuni	45%	35%

Sumber : Hasil Analisis, 2015

Luas persil lahan di permukiman nelayan Gunung Anyar Tambak terdiri dari luas 120 m² dan 130 m². Pada lahan dengan luas 120 m², untuk pilihan 1 pemilik lahan mendapatkan lahan seluas 75 m² sedangkan penghuni lahan mendapatkan lahan seluas 45 m². Pada lahan seluas 130 m², untuk pilihan 1 pemilik lahan mendapatkan lahan seluas 80 m² sedangkan penghuni lahan mendapatkan lahan seluas 50 m².

Sedangkan bagi masyarakat yang memilih pilihan 2, apabila memiliki lahan seluas 120 m², maka pemilik lahan mendapatkan lahan seluas 80 m² dan penghuni lahan mendapatkan lahan seluas 40 m². Untuk lahan dengan luas 130 m² yang memilih pilihan 2, maka pemilik lahan mendapatkan lahan seluas 90 m² dan penghuni lahan mendapatkan lahan seluas 40 m².

3. Kepadatan Bangunan

Arahan yang dirumuskan pada aspek ini yaitu rekonstruksi bangunan-bangunan rumah yang dibangun di atas lahan bukan milik pribadi. Kondisi eksisting kepadatan bangunan di permukiman nelayan yaitu 85 bangunan/Ha. Bangunan direkonstruksi dengan kepadatan tetap 85 bangunan/Ha tetapi tata letak bangunan menjadi lebih rapi dengan pola grid.

4. Kondisi Fisik Bangunan

Arahan yang dirumuskan pada aspek fisik bangunan yaitu rekonstruksi bangunan-bangunan rumah non permanen milik penghuni lahan. Bangunan rumah yang akan dibangun di lahan hasil *land sharing* yaitu bangunan rumah permanen dan semi permanen. Kondisi fisik bangunan yang akan dibangun mengikuti kemampuan masyarakat secara finansial. Berdasarkan hasil survey mengenai kemampuan masyarakat dalam membangun rumah, diidentifikasi lima pemilik lahan mampu dan bersedia membangun rumah secara permanen baik untuk di lahan miliknya maupun di lahan hasil *land sharing*. Tetapi dengan syarat penghuni diwajibkan membayar kepada penghuni lahan termasuk pembayaran sewa untuk lahan yang dihuni. Syarat ini juga diberlakukan oleh 15 pemilik lahan lainnya, tetapi rumah yang dibangun adalah semi permanen.

5. Status Kepemilikan Lahan

Arahan yang dirumuskan pada aspek ini yaitu mengenai status kepemilikan lahan hasil *land sharing*. Lahan yang ditempati oleh pemilik lahan akan berstatus tetap, yaitu Petok D. Sedangkan lahan sisa hasil *land sharing* memiliki status sesuai dengan persetujuan antara pemilik dan penghuni lahan. Opsi kepemilikan lahan didapatkan dari studi kasus terdahulu mengenai implementasi *land sharing* yang telah berhasil, adapun opsi yang ditawarkan yaitu sewa perbulan atau dibeli dengan kredit bunga rendah. Berdasarkan hasil penjarangan preferensi masyarakat terhadap dua opsi tersebut, telah terjadi kesepakatan antara pemilik dan penghuni lahan. Sebanyak 70% pemilik dan penghuni lahan memilih opsi sewa perbulan, dan 30% sisanya memilih opsi membeli dengan kredit.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis-analisis yang telah dilaksanakan, dapat dirumuskan arahan penataan permukiman nelayan di Gunung Anyar Tambak dengan menggunakan konsep *land sharing*. Berikut arahan yang dapat dirumuskan :

- 1) Rekonstruksi bangunan non permanen dengan pola permukiman grid. Rekonstruksi dilaksanakan karena tata letak bangunan permukiman nelayan tidak berpola. Pola grid dipilih karena pola grid memiliki tingkat efisiensi yang tinggi dalam penggunaan ruang. Selain itu, dari konsep *land sharing* diharapkan permukiman memiliki bentuk dan ukuran bangunan yang seragam, sehingga pola grid dianggap cocok.
- 2) Mekanisme pembagian lahan terdiri dari dua opsi yang didapatkan dari kesepakatan pemilik lahan dan penghuni lahan. Adapun kedua opsi tersebut yaitu 60% untuk pemilik lahan dan 40% untuk penghuni lahan, serta 70%

untuk pemilik lahan dan 30% sisanya untuk penghuni lahan.

- 3) Kepadatan bangunan permukiman nelayan direncanakan tetap 85 bangunan/Ha. Pada proses rekonstruksi bangunan difokuskan pada pola permukiman grid dengan kepadatan bangunan tetap.
- 4) Kondisi fisik bangunan rumah permukiman dibangun sesuai kemampuan finansial pemilik lahan. Penghuni lahan diwajibkan membayar sewa lahan sekaligus bangunan rumah. Jumlah yang dibayarkan menyesuaikan dengan kesepakatan antara pemilik dan penghuni lahan.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] RDTRK UP. Rungkut, 2010-2030. Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang, 2010.
- [2] Kelurahan Gunung Anyar Tambak dalam Angka Tahun 2014. Badan Pusat Statistik, 2014.
- [3] Basri, Hasyim, “*Model Penanganan Permukiman Kumuh. Paper seminar dalam Seminar Nasional Perumahan Permukiman dan Pembangunan Kota*”(2010).
- [4] Rahmawati, Dian, “*Penataan dan Pengembangan Potensi Permukiman Nelayan di Kawasan Kaki Jembatan Suramadu (KKJS) Bentang Surabaya*” (2007).
- [5] Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya. “*Studi Pengembangan Penataan Kawasan Permukiman Nelayan Kota dan Desa*” (2000).
- [6] Rabe, Paul E. “*Land Sharing in Phnom Penh : An Innovative but Insufficient Instrument of Secure Tenure for the Poor*” Expert Group Meeting on Secure Land Tenure: UN-ESCAP, Bangkok (2009).
- [7] Stanislawski, Dan. (1946). *The Grid-Pattern Town*. Geog. Rev., xxxvi.
- [8] L. Yosita, U. Surahman, “*Strategy of Urban Kampong Development : Analysis of Prospect and Modelling, “Land Sharing”, as an Alternative Toward Conventional Approach*”. Penelitian Universitas Pendidikan Indonesia (2007).